

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Planung und Hochbau
vom 10.12.2024**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:50 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen VorlNr.
Ladung und der Beschlussfähigkeit

Stv. Vors. Dr. Rinck eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden VorlNr.
Anträge

Stv. Vors. Dr. Rinck bittet auf Wunsch von Frau Möller von der PGN die Punkte 4 und 5 der Tagesordnung zu tauschen, da sie noch einen Folgetermin habe. Dies werde sicherlich auch im Sinne der Zuschauer sein, die vermutlich zum Thema Sportplatz anwesend seien.

Bgm Oestmann schlägt vor, die Tagesordnung um den neuen Punkt 7 „Sachstandsbericht Städtebauförderung“ zu erweitern, da dieser ein ständiger TOP sein solle.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau stimmt einstimmig der Tagesordnung mit den beiden vorgetragenen Änderungen zu.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 14.11.2024 VorlNr.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau genehmigt bei 3 Enthaltungen die Niederschrift vom 14.11.2024.

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 115 - Sportanlage In der Ahe - 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, VorlNr.
Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen 0687/2021-2026
Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen
Auslegung der Planunterlagen

Frau Möller von der PGN erläutert den Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 gemäß Vorlage.

Bgm Oestmann weist auf das Verfahren hin. Gestern sei ein weiteres Schreiben einiger Anlieger*innen eingegangen, das er allen Ratsmitgliedern weitergeleitet habe. Er legt dar, dass man zwei verschiedene Verfahren unterscheiden müsse. Zum einen gehe es um die Bauleitplanung, die heute behandelt werde und zum anderen um den Erbpachtvertrag mit dem RSV. Die beiden Vorgänge müssten komplett voneinander abgekoppelt werden. Für den Erbpachtvertrag und seine Änderungen sei ein Beschluss des Verwaltungsausschusses erforderlich. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung, um die in dem Schreiben der Anlieger*innen gebeten worden sei, habe bereits mehrfach stattgefunden. In einer Sitzungsunterbrechung könne den anwesenden Anliegern erneut die Möglichkeit gegeben werden, ihren Standpunkt vorzutragen. Auch im Rahmen des Auslegungsverfahrens seien Eingaben möglich. Er bietet an, dem Verwaltungsausschuss einen Termin zur Erörterung mit den Anlieger*innen vorzuschlagen. Die Nutzungsmodalitäten seien heute jedoch nicht das Thema.

Nach einstimmigem Beschluss unterbricht stv. Vors. Dr. Rinck die Sitzung von 18:39 – 18:46 Uhr.

In der Sitzungsunterbrechung stellt Herr Sünneemann für die anwesenden Anlieger*innen den Standpunkt dar.

RH Klingbeil freut sich, dass seine Eingabe, was genau „Vereinsgastronomie“ bedeute, geprüft worden sei. Er hält es für sinnvoller, die Besprechung mit den Anlieger*innen im öffentlichen Ausschuss für Planung und Hochbau und nicht im Verwaltungsausschuss durchzuführen.

Bgm Oestmann erwidert, dass sich der Ausschuss für Planung und Hochbau mit Bauleitplanung und der Verwaltungsausschuss mit dem Erbpachtvertrag beschäftige. Darum gehöre die Thematik der Anwohnenden auch in den Verwaltungsausschuss. Allenfalls könnte als Fachausschuss der Sportausschuss beteiligt werden. Es werde diesbezüglich demnächst ein weiteres Gespräch mit der ARS, dem RSV und den Anwohner*innen geben. Dies betreffe jedoch nicht diese Bauleitplanung.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 115 – Sportanlage In der Ahe - 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Entwurf des Planes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 5 Lärmaktionsplanung, Stufe 4; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss der Planung

VorlNr.
0669/2021-2026

Herr Kurz von der Lärmkontor GmbH stellt eine Präsentation zur Abwägung und zum zu beschließenden Lärmaktionsplan, Stufe 4, vor.

RH von Hoyningen-Huene fragt, wie mit den fehlenden Straßenzügen umgegangen werde. Die hochfrequentierten Züge Aral-Kreisel – Brauerstraßen-Kreisel und die Aalteral-

lee/Glockengießersstraße seien wegen fehlender Informationen nicht untersucht worden, die Fuhrenstraße aber schon, obwohl auch für dort keine Daten vorgelegen hätten. Diese Vorgehensweise erscheine ihm widersprüchlich. Bei der nächsten Runde müssten diese Züge unbedingt aufgenommen werden.

Herr Kurz stellt dar, dass ihm tatsächlich keine Werte für den Bereich Fuhrenstraße vorgelegen hätten, er aber einen engen Zusammenhang zu den beiden Bundesstraßen Harburger und Soltauer Straße sehe. Maßnahmen an den beiden Straßen hätten ggfs. auch Auswirkungen auf die Fuhrenstraße. Er habe die Fuhrenstraße berücksichtigt, weil sie im ISEK-Programm enthalten gewesen seien. Bei den Bundesstraßen sei es schwierig, ohne Daten zu arbeiten. Bei der Fuhrenstraße sei dies durch die Zusammengehörigkeit mit den Bundesstraßen möglich gewesen.

RH von Hoyningen-Huene fragt, wie sichergestellt werden könne, dass die fehlenden Straßenzüge zukünftig aufgenommen würden.

Stadtplanerin Egbrinchoff erklärt, dass die Stadt vor Veröffentlichung der Kartierung angeschrieben werde, ob noch weitere Straßenzüge aufgenommen werden müssten. Das sei dieses Mal bedauerlicherweise wegen personeller Wechsel untergegangen.

Hinzugewählte Dr. Seling-Biehusem regt an proaktiv vorzugehen, nämlich dem Ministerium schon jetzt die fehlenden Bereiche mitzuteilen.

Stadtplanerin Egbrinchoff teilt mit, dass dies bereits erfolgt sei.

RH Klingbeil stellt in den Raum, dass an der Brauerstraße, an der die höchsten Lärmwerte erreicht würden, demnächst vermutlich Sozialwohnungen gebaut würden.

Stv. Vors. Dr. Rinck erkundigt sich nach Zuschüssen für den Einbau von lärm mindernden Fenstern. Er fragt, ob diese nicht vorgesehen seien, weil der Außenlärm sich nicht verringere. Die Bewohner*innen dieser Wohneinheiten würden aber maßgeblich geschützt.

Herr Kurz erläutert, dass der Einbau von Schallschutzfenstern eine mögliche Maßnahme sei, aber es auch noch einige andere gebe. Im Rahmen der Prüfung zur Lärmsanierung würden die Maßnahmen den Gegebenheiten angepasst. Seien beispielsweise viele Menschen in vielen Häusern betroffen, sei der Einbau von Schallschutzfenstern zu kostspielig. In dem Fall würde sich beispielsweise eher eine Lärmschutzwand anbieten, die dann auch im Freien Lärmschutz bringe. Bei wenigen Häusern seien Schallschutzfenster eine geeignete Maßnahme. Nach Prüfung durch die NLStBV wisse man mehr, nämlich welche Maßnahmen geeignet seien.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei 2 Enthaltungen folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt den Lärmaktionsplan, Stufe 4 für die Stadt Rotenburg (Wümme) gemäß § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

TOP 6 Förderung der Planungskosten für das Innovationsquartier der Rotenburger Werke in der Lindenstraße im Sanierungsgebiet Innenstadt und Niederungen

VorlNr.
0654/2021-2026

Frau Vorwerk erläutert ausführlich die Vorlage und den Verfahrensablauf solcher Planungen im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens, auch Mehrfachbeauftragungen genannt.

Hinzugewählter Behrens teilt mit, dass er das Verfahren gut finde. Er fragt, wer in der Jury die Stadt vertrete, die Verwaltung oder die Politik.

Frau Vorwerk informiert, dass die Jury zu gleichen Teilen aus Eigentümer und Stadt zusammengesetzt werde. Für die Stadt könnten u. a. beispielsweise die Fraktionsvorsitzenden benannt werden. Das Ziel der Jury müsse immer die Konsensfindung bei den Bewertungen sein.

Hinzugewählter Behrens hält die Einbindung von politischen Vertretern für unausweichlich.

Frau Vorwerk empfiehlt die Einbeziehung von Fachberatern. Es müsse die Realität und die Wirtschaftlichkeit betrachtet werden.

RH von Hoyningen-Huene möchte wissen, ob die Öffentlichkeit in den Prozess einbezogen werde.

Frau Vorwerk berichtet, dass die Eigentümerin bereits verschiedene Beteiligungen durchgeführt habe; beispielweise sei das Leitbild über die Beteiligung der Öffentlichkeit erstellt worden. Eine weitere Beteiligung sei nicht vorgesehen.

RH Klingbeil erkundigt sich, wer die Jury bestimme.

Der Bgm antwortet, dass diese gemeinsam von den Rotenburger Werken und der Stadt bestimmt werde.

RH Klingbeil fragt, ob es ein gewöhnliches Vorgehen sei, dass eine große Institution im Sanierungsgebiet ein solchen Vorhaben an die Stadt richte.

Frau Vorwerk antwortet, dass die Gemeinde für alle Ordnungsmaßnahmen gemäß BauGB zuständig sei. Zuständig heiße hier, zu finanzieren. Darum sei die Maßnahme auch in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen worden. Das Land gucke mit gerümpfter Nase, wenn der private Investor alles alleine bezahle. Die Stadt habe aber durch die Mitfinanzierung ein gewisses Mitspracherecht, frei nach dem Motto „wer die Musik bezahlt, bestimmt, was gespielt wird“. Das Land lege großen Wert auf eine qualifizierte Planung. Sicherlich seien alle Planungsbüros erfahren und gut, schwierig werde nur die Konsensfindung zwischen den Akteuren.

RH Klingbeil fragt, ob aus den Vorschlägen ein Konsens gefunden werden solle.

Frau Vorwerk erklärt, dass nach Vorlage der Entwürfe die Jury einberufen und das Ergebnis in die Rahmenplanung aufgenommen werde. Der Entwurf des Rahmenplans werde öffentlich ausgelegt und Eingaben seien möglich. Somit sei eine Mitwirkung der Öffentlichkeit gewährleistet.

RH Klingbeil moniert, dass alle Planungsbüros ein Grundhonorar erhielten.

RH Peymann fragt, inwieweit sich die Planungsbüros an den Masterplan halten müssten.

Frau Vorwerk stellt richtig, dass das Ergebnis der Masterplan sei. Sie erläutert, wie dieser unter Einbeziehung des Aspekts Inklusion entwickelt werden könne.

RH Klingbeil fragt, warum ein Masterplan für das Innovationsquartier entwickelt werden müsse, da es bereits in der Planung sei. Er versteht nicht, dass die Stadt sich jetzt noch an den Planungskosten beteiligen müsse und fragt, ob es Planungsschwierigkeiten im Hause der Rotenburger Werke gebe.

Bgm Oestmann erläutert, dass die Entwicklung des Innovationsquartiers ein wesentliches Thema gewesen sei, das die Programme der Städtebauförderung zustimmungsreif gemacht habe. Es sei eines der Kernstücke der städtebaulichen Entwicklung. Wenn ein vernünftiges Ergebnis erzielt werden solle, müsse es dementsprechend zu marktüblichen Preisen berechnet werden. Er schlägt eine Sitzungsunterbrechung für eine Stellungnahme der Rotenburger Werke vor.

Der Vorschlag wird einstimmig angenommen.

Die Sitzung wird von 19:31 bis 19:34 Uhr für die Darstellung der Planungen und Finanzierungen durch Herrn Tillner und Herrn Behrends von den Rotenburger Werken, die anwesend seien, unterbrochen.

RH Purucker bemerkt zu den Anfragen von RH Klingbeil, dass diese ausführlich in der Vorlage beantwortet seien. Seines Erachtens seien es großartige Vorgaben, die weiterentwickelt würden. Das Konzept sei sehr durchdacht und es könne nur Gutes hervorgehen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei 1 Enthaltung folgenden Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) beschließt, 85% der Kosten des städtebaulichen Wettbewerbs für das Innovationsquartier der Rotenburger Werke zu übernehmen. Die Finanzierung erfolgt aus den Mitteln der Städtebauförderung.

TOP 7 Sachstand Städtebauförderung

VorlNr.

Bgm Oestmann berichtet, dass in Anbetracht der gestrigen Finanzausschusssitzung bei der Mittelanmeldung für die nächsten Jahre auf die Bremse getreten werden müsse. Das Förderprogramm „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ (Grün-Blaues Band) habe bereits wegen fehlender Eigenmittel verworfen werden müssen.

Im nächsten Ausschuss werde Frau Vorwerk einen detaillierten Überblick über den Sachstand abgeben.

TOP 8 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder

VorlNr.

TOP 8.1 Gestaltungssatzung

VorlNr.

Bgm Oestmann erinnert an die letzte Ausschusssitzung, in der er angesprochen habe, dass die Politik bezüglich der Gestaltungssatzung am Zuge sei. Er habe bis heute keine weitere Eingabe erhalten und werde mit der vorliegenden Vorlage der Verwaltung in den nächsten Ausschuss für Planung und Hochbau gehen.

Stadtmodell

VorlNr.

TOP 8.2

Bgm Oestmann informiert, dass das neue Stadtmodell fertiggestellt worden sei. Da es aber noch keine schützende Glaskuppel habe, sei es der Öffentlichkeit noch nicht zugänglich gemacht worden. Er schlägt vor, es im Anschluss dieser Sitzung anzuschauen.

TOP 8.3 Ratsantrag bezüglich der Bebauungspläne in der Innenstadt

VorlNr.

Hinzugewählter Behrens fragt bezüglich des Antrags nach der Verfahrensweise.

Bgm Oestmann führt aus, dass es sich um ein sehr komplexes Thema handle und er dieses entweder interfraktionell oder in einem Ausschuss für Planung und Hochbau nur zu diesem Thema, vorerst ohne Beschlussvorlage, diskutieren möchte. Das übliche Vorgehen, dass aufgrund eines Ratsantrages eine Beschlussvorlage gefertigt werde, hält er bei diesem wichtigen Thema für unangemessen.

Hinzugewählter Behrens bemerkt, dass es konkrete Anfragen gebe.

Bgm Oestmann befürchtet, dass bei einer sofortigen öffentlichen Diskussion in der Bürgerschaft etwas falsch verstanden werden könnte. So sei es beispielsweise bei der Diskussion über die Sperrung der Goethestraße gewesen. Darum hält er eine Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung für angebracht.

Hinzugewählter Behrens ist der Auffassung, dass die beste Lösung eine globale sei, die zweitbeste aber die Entscheidung über Einzelfälle, da hier Schnelligkeit wegen konkreter Vorhaben gefragt sei.

TOP 8.4 Kosten Erschließung Kalandshof

VorlNr.

RH Klingbeil möchte wissen, wer die Kosten für die Erschließung des neuen Geländes Kalandshof trage.

Bgm Oestmann informiert, dass mit den Rotenburger Werken ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden sei, in dem festgehalten worden sei, dass der Ausbau der Stichstraße auf deren Kosten erfolge, die Straße nach Ausbau aber in das Eigentum der Stadt übergehe. Die Kosten für den Regenwasserkanal habe die Stadt zum größten Teil übernommen, da dieser auch zum Generalentwässerungsplan gehöre. Er sei entsprechend groß gebaut worden.

Ergänzung im Protokoll:

Die Rotenburger Werke tragen die Kosten für beide Erschließungsstraßen einschließlich aller Erschließungsanlagen (Straßenbau, Regen- und Schmutzwasserkanal). Die Stadt trägt die Kosten für den Regenwasserkanalbau im Bereich der Bundesstraße. An diesen neuen Regenwasserkanal werden die Regenwasserkanäle der Helga-Mohrhoff-Straße sowie der Straße Am Kalandshof angeschlossen.

TOP 8.5 Sozialwohnungen Stockforthsweg

VorlNr.

RH Klingbeil fragt, ob die Grundstücke links des Stockforthsweges seinerzeit vergünstigt verkauft worden seien, um dort Sozialbauwohnungen zu bauen. Ihm sei zugetragen worden, dass dort zwei Wohnungen veräußert worden seien und an der Knickchaussee neue derartige Wohnungen gebaut würden.

Erste Stadträtin Nadermann teilt mit, dass das Grundstück günstiger veräußert worden sei. Sozialwohnungen im klassischen Sinn seien aber nicht gefordert worden.

Antwort im Protokoll:

Die Grundstücke „Stockforthsweg 1, 3 und 5 in Rotenburg (Wümme)“ wurden von der Stadt Rotenburg (Wümme) im Jahre 2014 und 2015 an drei verschiedene Grundstückseigentümer veräußert. Der Verkauf war mit der Verpflichtung verbunden, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Eigentümer haben dort sog. Mietwohngrundstücke errichtet, **keine** Eigentumswohnungen i. d. Sinne.

Dem Verkauf dieser Grundstücke lagen die vom Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) in seiner Sitzung am 02.04.2014 beschlossenen Verkaufsbedingungen zugrunde.

Für Neuvermietungen der einzelnen Wohnungen in den Mietwohngrundstücken ist die Zustimmung der Stadt Rotenburg (Wümme) erforderlich. Hier erfolgt eine Zusammenarbeit mit dem Hausverwalter, der vor Neuvermietung die Zustimmung der Stadt Rotenburg (Wümme) einholt und die erforderlichen Unterlagen (wie z. B. Wohnberechtigungsschein, Entwurf Mietvertrag) vorlegt. Hierzu werden dann seitens der Stadt die Bedingungen/ Vereinbarungen des Kauf- u. Mietvertrages abgestimmt und geprüft. Bei Einhaltung aller Bedingungen, erteilt die Stadt Rotenburg die Zustimmung zur Neuvermietung der jeweiligen Wohnung. Dieses gilt für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnung. Die ersten Wohnungen waren in 2016 bezugsfertig, d. h. die ersten Mietverträge wurden in 2016 geschlossen.

Sofern ein Verstoß gegen die vertraglichen Auflagen festgestellt wird, hat die Stadt Rotenburg (Wümme) einen Anspruch auf Nachzahlung des Kaufpreises in Höhe von 60 €/ m² (anteilig für die betr. Wohnung).

Im Falle eines Weiterverkaufs des bebauten Grundstückes hat die Käuferin oder der Käufer die genannten Auflagen und Bedingungen weiterzugeben.

TOP 8.6 Lehrpfad am Windpark Wohlsdorf

VorlNr.

RH Klingbeil erkundigt sich, ob im städtebaulichen Vertrag ein einzurichtender Windpark-Lehrpfad festgeschrieben sei. Ihm sei zugetragen worden, dass dieser nicht mehr realisiert werden solle.

Antwort im Protokoll:

Auszug aus dem städtebaulichen Vertrag:

„Zu diesem Zweck verpflichtet sich der Bauwerber zur Errichtung einer Infotafel über den Windpark und den Nutzen regenerativer Energie an geeigneter Stelle im Vorranggebiet“

Von der Errichtung einer derartigen Infotafel ist der Stadt nichts bekannt.

Der stv. Vorsitzende schließt die Sitzung um 19:50 Uhr.

Im Anschluss besichtigen die Ausschussmitglieder das Stadtmodell.

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.